

# DOMOVÝ PORIADOK

..... / 2015

## Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje podmienky a spôsob užívania bytového domu, bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome na ulici ..... v Banskej Bystrici, ktorý je v správe SBD Banská Bystrica.
2. Základná právna úprava vzájomných práv a povinností medzi SBD ako správcom a vlastníkami (nájomcami) bytov a nebytových priestorov je stanovená Občianskym zákonníkom, zákonom č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmluvou o výkone správy a zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Povinnosti vzťahujúce sa na užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu upravené v domovom poriadku sú záväzné pre všetkých vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov, príbuzné a ďalšie osoby, ktoré s vlastníkami (nájomcami) bývajú v spoločnej domácnosti, alebo ich byt majú v nájme alebo v podnájme.

## Článok 2 Základné pojmy

1. Správu bytových domov, bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení v dome vykonáva Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica so sídlom v Banskej Bystrici, Zelená 1 (ďalej SBD) ako právnická osoba zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd. Dr., vl. č. 90/S, IČO: 00 170 071. Štatutárnym orgánom SBD je Predstavenstvo SBD zvolené Zhromaždením delegátov SBD. Výkon správy zabezpečujú zamestnanci správy a služieb SBD. Kontrolnú funkciu plní Kontrolná komisia SBD zvolená Zhromaždením delegátov SBD.
2. Vlastník bytu je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá nadobudla vlastníctvo bytu na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo na základe právoplatného dedičského rozhodnutia alebo na základe kúpnej (darovacej) zmluvy alebo iného právneho titulu.
3. Nájomcom je ten, kto s vlastníkom alebo správcom konajúcom v mene vlastníkov uzavrel zmluvu o nájme bytu alebo nebytového priestoru. Nájomca družstevného bytu má nájomnú zmluvu uzatvorenú s družstvom ako vlastníkom bytu.
4. Zástupca vlastníkov je volený v súlade zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zástupca vlastníkov zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom a uplatňuje práva a povinnosti, ktoré mu schválili vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s platnými právnymi predpismi. Informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu, o dôležitých otázkach domu, je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Domovník je fyzická osoba, ktorá v súlade s rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na základe zmluvy vykonáva práce v bytovom dome.
6. Byt je súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
7. Príslušenstvom bytu sú iné miestnosti a priestory v dome určené na to, aby sa užívali spolu s konkrétnym bytom (pivnice, komory, ...).
8. Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie (obchodné priestory, prevádzky služieb a pod.).

9. a) Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie.
- b) Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu. Sú to najmä výťahy, práčovne, žehliarne, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Za spoločné zariadenia sa považujú: rozvod ústredného kúrenia po radiátorový ventil, teplej a studenej vody po ventil pred vodomerom od stúpačky, kanalizácie od prípojky z bytu po verejnú kanalizačnú sieť, elektroinštalácie po bytové ističe, rozvody zvončekov po domáci telefón - vrátnik (bez telefónu), plynoinštalácie po ventil na stúpačke do bytu.

### **Článok 3**

#### **Práva a povinnosti SBD**

1. Obsah a rozsah práv a povinností, ktoré SBD zabezpečuje vlastníkovi (nájomcom) bytov a nebytových priestorov, je špecifikovaný v zmluve o výkone správy alebo v nájomnej zmluve, v zákone 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a v stanovách SBD a ďalších vnútrodružstevných predpisoch, ktoré schválili volené orgány družstva.
2. O použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, z ktorého sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s platnými právnymi predpismi. SBD na základe požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, schválenej v súlade s platnými právnymi predpismi a v rámci preventívnych prehliadok zisťuje stav v domoch, navrhuje rozsah a spôsob vykonania potrebných opráv a údržby, so zástupcami vlastníkov vykonáva výber zhotoviteľov, dojednáva zmluvné podmienky a rieši prípadné reklamácie.
3. SBD je oprávnené i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov zabezpečiť opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a prijať opatrenia, ktoré sú potrebné na odstránenie nebezpečenstva bezprostredne ohrozujúceho život alebo zdravie osôb alebo majetok. V takomto prípade je SBD povinné v lehote troch pracovných dní informovať výbor zástupcov vlastníkov o dôvodoch a rozsahu vykonaných opráv a opatrení.
4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, ale s predchádzajúcim súhlasom výboru zástupcov vlastníkov, môže SBD použiť na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo pozemku, na úhradu nákladov na revízie a pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je SBD povinné zabezpečovať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu, ak ich náklad nepresiahne sumu 17,- €/ byt a nebytový priestor.

### **Článok 4**

#### **Zástupcovia vlastníkov a domovník**

1. Volení zástupcovia vlastníkov vystupujú ako zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rokovaníach s SBD, najmä pri riešení záležitostí spojených so správou, opravami, údržbou domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a jeho okolia. Plnia aj ďalšie úlohy uvedené v zákone 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmluve o výkone správy a v rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome schválenom v súlade s platnými právnymi predpismi.
2. Domovník na základe platného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a následne uzavretej zmluvy vykonáva za odplatu upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, okolia, prípadne ďalšie práce (napr. drobné opravy). Rozsah jeho povinností je stanovený v zmluve. Kontrolu jeho práce vykonáva a potvrdzuje predseda výboru zástupcov vlastníkov.

## Článok 5

### Práva a povinnosti spojené s vlastníctvom (nájomom) bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný dbať pri výkone svojich práv na to, aby v dome bolo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom (nájomcom) bytov nerušený výkon ich práv. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z vlastníckeho alebo nájomného vzťahu nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných osôb a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný zdržať sa všetkého, čím by obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval jeho práva. Nesmie obťažovať susedov hlukom, prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi alebo vibráciami.
2. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný byť alebo nebytový priestor a jeho príslušenstvo riadne užívať a riadne požívať plnenia a služby spojené s vlastníctvom (nájomom) bytu alebo nebytového priestoru zabezpečované správcom. Na základe zmluvy o výkone správy alebo nájomnej zmluvy je povinný platiť mesačné zálohové platby na dodávky a služby, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv na financovanie opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu a ďalšie platby na zabezpečenie prevádzky určené správcom (orgánmi družstva) podľa zmluvy o výkone správy (Stanov SBD) v termínoch, ktoré sú uvedené v zmluve o výkone správy (nájomnej zmluve). Pri omeškaní platieb je povinný zaplatiť úrok (poplatok) z omeškania a v prípade neplatenia bude znášať sankcie podľa občianskoprávných noriem (príp. Stanov SBD).
3. Náklady na opravy v byte a v príslušenstve k bytu si hradí vlastník (nájomca) bytu z vlastných finančných prostriedkov. Výnimkou je len právoplatné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o čiastočnej alebo celej úhrade určitých nákladov v bytoch z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Pokiaľ vlastník (nájomca) bytu z vážnych dôvodov byt sám neužíva, môže byť alebo jeho časť prenajať na základe zmluvy o nájme alebo podnájme. V prípade, že byt je vo vlastníctve SBD, nájomca musí mať k platnosti zmluvy o podnájme predchádzajúci písomný súhlas SBD. Vlastník bytu má povinnosť nájom svojho bytu písomne oznámiť na SBD.
4. Vlastník (nájomca) bytu je povinný oznamovať SBD zmeny v počtoch osôb, ktoré v byte bývajú. V prípade, že je byt dlhšiu dobu neobývaný, je vlastník (nájomca) bytu povinný oznámiť SBD meno poverenej osoby, jej adresu, telefónne číslo alebo iné kontaktné údaje, ktorá umožní vstup do bytu v nevyhnutnom prípade a má tiež úradne overené písomné poverenie na zastupovanie vlastníka bytu riešiť problémy, ktoré sa v súvislosti s bytom vyskytnú. Údaje o poverenej osobe alebo mieste, kde sa dá zastihnúť vlastník (nájomca) bytu, treba oznámiť aj zástupcovi vlastníkov v príslušnom bytovom dome.
5. Vlastník (nájomca) bytu je povinný umožniť vstup do bytu poverenému zamestnancovi SBD alebo ďalšej správcom písomne poverenej osobe po predchádzajúcom upozorení zo strany SBD za účelom zistenia technického stavu bytu, vykonania odpočtov, kontroly a výmeny meradiel a zariadení inštalovaných v byte. Vlastník (nájomca) bytu má právo žiadať, aby sa mu poverená osoba pred vstupom do bytu preukázala osobným preukazom zamestnanca alebo iným identifikačným dokladom. Svoju totožnosť pri vstupe do bytu nie sú povinní preukazovať volení zástupcovia vlastníkov.
6. Vo výnimočných prípadoch, napr. pri havárii, ohrození života, pri šírení zápachu z bytu, ktorý je neprístupný a pod., môže SBD zabezpečiť otvorenie bytu za asistencie polície. O tomto akte, ako aj o zistenom stave, vyhotovia zúčastnení písomný záznam. Otvorený byt musí SBD po zistení stavu, resp. odstránení poruchy zabezpečiť proti vstupu neoprávnených osôb.
7. Vlastník (nájomca) bytu je povinný odstrániť vady a škody, ktoré spôsobil on alebo ďalšie osoby, ktoré s ním bývajú v jednej domácnosti alebo jeho návštevy (nájomcovia) v bytoch iných vlastníkov (nájomcov) v dome, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na majetku SBD v dome a to bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady. Pokiaľ tak neurobí, vady a škody odstráni SBD a od vlastníka (nájomcu) bude vymáhať náhradu vynaložených nákladov.
8. Stavebné úpravy v byte môže vlastník bytu vykonať len po predchádzajúcom kladnom vyjadrení SBD ku konkrétnej úprave. K žiadosti o stavebné úpravy sa pripája vyjadrenie vlastníkov najbližších susediacich bytov, z bytov nad a pod bytom, v ktorom sa má úprava vykonať, vyjadrenie výboru zástupcov vlastníkov a potrebné doklady (napr. plán zmien dosahovaných stavebnou úpravou, označenie použitého materiálu, statický posudok, zabezpečenie úpravy osobami spôsobilými na výkon činnosti a pod.). Podľa povahy stavebných úprav SBD žiadateľovi písomne oznámi, či pred vykonaním úpravy treba požiadať stavebné povolenie, alebo či postačuje ohlásenie drobnej stavebnej úpravy

príslušnému stavebnému úradu. SBD určí tiež ďalšie podmienky pre stavebnú úpravu, ako je napr. likvidácia sute a demontovaných prvkov, čas vykonávania úpravy a pod.

9. Pri údržbe okien, balkónových dverí a balkónov (nátery rámov), oprave okien, náteroch konštrukcií je vlastník (nájomca) povinný použiť nátery v pôvodných farebných odtieňoch a pri ich výmene dodržať aj ich pôvodný tvar, aby nedochádzalo k porušeniu architektonického vzhľadu domu.

## Článok 6

### Užívanie spoločných častí, priestorov a zariadení domu

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia a priestory domu sa užívajú zásadne na účely, na ktoré boli určené. Využívanie spoločných zariadení (práčovne, mangľovne, sušiarne, kočíkárne a pod.) v jednotlivých vchodoch sa riadi právoplatným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijatým v súlade so zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v rozhodnutí zároveň určia aj ďalšie podmienky, ako je uzamykanie priestorov, odpočty spotreby elektriny a vody v priestoroch, upratovanie po použití priestorov a pod. Využívanie týchto priestorov len jedným alebo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome je možné len za podmienok schválených vlastníkami bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z.
2. V priestoroch domu je povolené zriaďovať dielne, rôzne prevádzky, herne, sklady iba na základe súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome udeleného v súlade s platnými právnymi predpismi na schôdzi vlastníkov bytov alebo v písomnom hlasovaní.
3. V spoločných zariadeniach domu a ani v pivniciach sa nesmú skladovať motocykle, mopedy, pohonné hmoty, horľavý materiál a je zakázané manipulovať s horľavými a výbušnými látkami.
4. Hlavné uzávery vody, plynu, elektriny, kúrenia, kanalizačných a čistiacich otvorov a iných podobných zariadení musia byť označené viditeľnými orientačnými nápismi a trvalo prístupné pre uplatnenie požiaro-bezpečnostných zásahov a likvidáciu havarijných stavov. Kľúče od uzamknutých priestorov, v ktorých sú domové potrubné uzávery, musia byť uložené na dostupnom mieste alebo u osoby, ktorú SBD na tento účel eviduje. Platí to aj v prípade pivníc, ktoré sa užívajú ako súčasť bytu, pokiaľ sa v nich nachádzajú hlavné uzávery technických rozvodov.
5. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome nesmú svojvoľne zasahovať do domových rozvodov (elektrina, plyn, ústredné kúrenie, kanalizácia, voda, slaboprád), do meracej a regulačnej techniky, požiarneho hydrantu, spoločných televíznych antén a káblových rozvodov.
6. Všetky vchody, schody, schodišťa bytového domu musia byť trvale voľné a priechodné. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb. Parkovanie osobných a ďalších vozidiel si treba zabezpečiť na vyhradenom priestranstve mimo priestoru pred vchodom bytového domu a zelených plôch pri dome.
7. Zakázaný je vstup do výťahových šacht, do strojovne výťahu a na strechu bytového domu. Kľúče od týchto zariadení sa ukladajú u poverených osôb. Životu nebezpečné je vstupovanie na vrchnú vonkajšiu časť výťahovej kabíny a vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome sú na túto skutočnosť povinní upozorniť najmä neplnoletých príslušníkov rodiny (deti).
8. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní dbať, aby nedochádzalo k akémukoľvek poškodzovaniu a znehodnocovaniu spoločných priestorov kresbami, znečisťovaním, odcudzovaním svietidiel, strhávaním nevyhnutných upozornení a údajov vo výťahu, poškodzovaním ističov osvetlenia spoločných priestorov, dverí, zámok, kľučiek a pod.
9. Protipožiarne hydranty musia byť v bezporuchovom a prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiarnej ochrany umiestnených na viditeľnom dostupnom mieste. Hydranty sa nesmú používať na iné ako protipožiarne účely.
10. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní hospodárne využívať elektrickú energiu pri používaní schodišťového a pivničného osvetlenia a výťahu.
11. Každý vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru je povinný udržiavať svoju menovku na poštovej schránke, na vstupných dverách do bytu a na zvončekovom paneli.
12. Umiestňovať a lepiť informačné materiály na výveskách vo vchode alebo vestibule môžu len zástupcovia vlastníkov alebo zamestnanci SBD, pričom to môžu byť len materiály súvisiace s bývaním,

činnosťou v bytovom dome a v SBD. Propagačné letáky, inzeráty a iné obdobné materiály sa v spoločných priestoroch umiestňovať nesmú.

13. Každé zistenie závady v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a priestoroch bytového domu je zástupca vlastníkov, ale aj vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo osobne povinný bez zbytočného odkladu oznámiť SBD.

## **Článok 7**

### **Nájom nebytových priestorov**

1. Povinnosti nájomcu nebytového priestoru sú upravené v nájomnej zmluve, ktorú SBD uzatvára po právoplatnom schválení nájmu vlastníkami bytov v dome, pričom podmienky upravuje tak, aby sa minimalizoval vplyv prevádzky v nebytovom priestore na výkon vlastníckych práv vlastníkov bytov alebo práv nájomcov bytov. Nájom nebytových priestorov vo vlastníctve SBD nie je podmienený vyjadrením vlastníkov bytov v dome. V nájomnej zmluve sú upravené podmienky samostatného merania a platieb za spotrebu energií, vody, odvoz a likvidácia odpadu, udržiavanie čistoty v priestoroch a bezprostrednom okolí.
2. Tento domový poriadok je záväzný pre nájomcov nebytových priestorov v tých častiach, ktoré nie sú podrobne upravené v nájomnej zmluve. Ide najmä o dodržiavanie bezpečnostných predpisov, protipožiarnych opatrení, dodržiavanie zásad hygieny, čistoty, poriadku, pokoja, otvárania a zatvárania domu a ďalšie.

## **Článok 8**

### **Inštalácia zariadení, vyvesovanie a vykladanie vecí**

1. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru nesmie umiestňovať z bezpečnostných a estetických dôvodov na vonkajšie konštrukcie balkónov, lodžií, okien a fasádu kvetináče, markízy a a iné predmety. Umiesťovať kvetináče na balkónoch, lodžiách a v oknách je možné len do pôvodných na tento účel určených konštrukcií zriadených pri výstavbe domu.
2. Na stavbu a inštaláciu vonkajších televíznych a iných antén a ich zvodov je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome udelený v súlade s platnými právnymi predpismi na schôdzi vlastníkov bytov alebo v písomnom hlasovaní. Inštalácia a stavba antén je možná iba po splnení podmienok upravených v príslušných zákonných a technických normách. Stavebný úrad môže nariadiť preloženie alebo úpravu antén, ktoré ohrozujú stav bytového domu, bezpečnosť okolia alebo rušia jeho vzhľad.
3. Vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby kvetináče v oknách a na balkónoch a lodžiách, resp. predmety, na ktorých sú uložené, boli dostatočne chránené pred pádom a aby neznečisťovali fasády domu a okolie, ani inak negatívne neovplyvňovali vzhľad domu.
4. Zalievanie kvetín a vešanie bielizne sa musí vykonávať tak, aby voda nepretiekala a nepoškodzovala bytový dom alebo majetok ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov.

## **Článok 9**

### **Poriadok a čistota v dome a okolí**

1. Zabezpečovať čistotu a poriadok v dome a v jeho bezprostrednom okolí, príahlého chodníka, okolia kontajnerov, zelene v tesnej blízkosti bytového domu je spoločnou povinnosťou všetkých vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov bez výnimky.
2. Spôsob upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu určia vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnutím na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní, ktoré sa uskutočnia v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Upratovanie môže vykonávať domovník na základe zmluvy uzavretej s SBD, ktoré koná v mene vlastníkov bytov v dome, pričom odmena domovníka sa vypláca z prostriedkov, ktoré na tento účel platia vlastníci (nájomcovia) bytov v mesačných zálohových platbách.
3. Upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu v rozsahu schválenom vlastníkami bytov môže byť zabezpečené v súlade s právoplatným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj dodávateľsky na základe zmluvy uzatvorenej medzi SBD konajúcim v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a podnikateľským subjektom vykonávajúcim upratovacie práce.

4. Ak upratovanie nevykonáva domovník, ani iný podnikateľský subjekt, upratovanie (bez finančnej odmeny) vykonávajú všetci vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v termínoch podľa harmonogramu, ktorý zostavuje zástupca vlastníkov.
5. Pri používaní spôsobu upratovania podľa ods. 4 si musí vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru, ktorý z akéhokoľvek dôvodu nemôže v stanovený čas upratovanie vykonať, zabezpečiť náhradu, ktorá túto povinnosť vykoná v termíne podľa harmonogramu.
6. Upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu zahŕňa najmä tieto práce :
  - zametanie schodov, vestibulu a spoločných chodieb podľa potreby aj denne;
  - umývanie podlahy výťahovej kabíny denne;
  - umývanie priestorov pri vstupe do nebytových priestorov denne;
  - umývanie schodov, vestibulu, spoločných chodieb, čistenie zábradlia, vchodových dverí podľa potreby, najmenej raz za týždeň;
  - zametanie priestoru pred vchodom zvonka raz za týždeň;
  - čistenie suterénu, schodiskových okien, osvetľovacích telies, olejových náterov a ostatných spoločných priestorov a zariadení raz za štvrt'rok;
  - čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a posyp v zimnom období podľa potreby.
7. Ďalej je každý vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru povinný :
  - udržiavať poriadok a čistotu v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a priestoroch domu. Ak spôsobí on, jeho návštevníci alebo zvieratá, ktoré chová, znečistenie spoločných častí, spoločných zariadení a priestorov domu, musí ho bez meškania odstrániť;
  - vysýpať smeti, odpadky do kontajnerov, v prípade uplatnenia triedeného odpadu dodržiavať zásady triedenia odpadu. Zakazuje sa rozhadzovať smeti a papiere po okolí alebo ich vyhadzovať z okien, balkónov a lodží;
  - prášiť koberce, rohožky, matrace a čalúnený nábytok len na vyhradených miestach pri dome. Tieto veci sa nesmú prášiť na chodbách, balkónoch, lodžiách a z okien bytu.;
  - vykonať také opatrenia, aby potraviny uložené v pivniciach neboli zdrojom rozširovania sa hmyzu a hlodavcov.
8. V spoločných zariadeniach (výťahoch) a priestoroch domu sa nesmie fajčiť.

### **Článok 10**

#### **Zabezpečenie pokoja v dome**

1. Nočný pokoj je v čase od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> hodiny. V tomto čase je vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru povinný zamedziť každý hluk. Najmä je zakázané hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, z ktorej vzniká hluk v byte alebo v spoločných zariadeniach domu. Vlastník (nájomca) bytu je povinný stíšiť v tomto čase rozhlasové a televízne prijímače, gramofóny, magnetofóny, videá a pod. na izbovú počuteľnosť.
2. Vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru je povinný odrušiť činnosť elektrických spotrebičov a strojov, aby nespôsobili rušenie príjmu rozhlasových a televíznych prijímačov a funkcie iných prístrojov ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov.
3. Nadmerne hlučné elektrické spotrebiče a stroje, ktoré sa používajú pri domácich prácach a úpravách v bytoch (vrtáčka, mixér, vysávač, tepovač a pod.) sa nesmú používať v čase od 20<sup>00</sup> hod. do 8<sup>00</sup> hod.
4. Porušenie povinností pre zabezpečenie pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý je sankcionovateľný. U vlastníkov (nájomcov) bytov - členov SBD môže byť porušovanie pokoja dôvodom na vylúčenie z členstva v SBD.

### **Článok 11**

#### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Vchodové dvere domu je každý vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Vchodové dvere majú byť voľne otvárateľné len z vnútra domu a z bezpečnostných dôvodov sa nesmú uzamknúť.
2. Uzamknúť zamykateľné časti spoločných zariadení v dome je povinný ten, kto priestory použil alebo používa.

3. Vlastník (nájomca) bytu má povinnosť po každom opustení pivnice alebo komory uzamknúť spoločné vstupné dvere do týchto priestorov.

## **Článok 12**

### **Chov psov, mačiek a iných zvierat**

1. Chovať alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závady a škody, neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a na verejných priestranstvách a neobťažujú ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov v dome.
2. Každý vlastník (nájomca) bytu, ktorý má v držbe zviera, je povinný oboznámiť sa s platným Všeobecnozväzným nariadením mesta Banská Bystrica (VZN) alebo príslušného obecného úradu mimo mesta B. Bystrica, v ktorom mestské a obecné zastupiteľstvo upravuje záväzné podmienky pre chov a držbu psov, mačiek a iných zvierat, s vyhláškou MP SR č. 123/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o ochrane zvierat a so zákonom č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a plniť uvedenými normami stanovené podmienky chovu a držby zvierat. Ďalej je povinný dbať aby:
  - zvieratá neznečisťovali spoločné časti a spoločné zariadenia a priestory v dome a jeho okolie;
  - nenarušovali občianske spolunažívanie najmä hlasnými prejavmi v čase nočného pokoja.
3. Pokiaľ sa zistí porušenie zákonných podmienok chovu a držby zvierat, podá SBD návrh na uplatnenie sankcií podľa VZN a príslušných právnych predpisov.

## **Článok 13**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Domový poriadok musí byť vyvesený na takom mieste v dome, ktoré je prístupné všetkým vlastníkom (nájomcom) bytov a nebytových priestorov a návštevníkom domu.
2. Tento domový poriadok bol schválený ( uvedie sa akou formou : buď na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa ..... alebo v písomnom hlasovaní konanom v dňoch ..... ) a platnosť nadobúda dňom .....

V Banskej Bystrici, dňa ..... 2015

---

Ing. Juraj Chmelík  
predseda SBD

---

zástupca vlastníkov